

# REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS PARA EL MUNICIPIO DE VICTORIA, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año XCIV Tomo CXLV	Guanajuato, Gto., a 16 de Julio del 2007	Número 113
-----------------------	--	---------------

## Sumario

Presidencia Municipal - Victoria, Gto.

Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de Victoria, Gto.	16
--	----

El Ciudadano **PROFR. PEDRO MENDIETA CHAIRE.**- Presidente Municipal de Victoria, del Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo hago saber: -----

Que el H. Ayuntamiento que presido, en ejercicio de las facultades que le confieren los Artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, 69 fracción I de la Ley Orgánica Municipal vigente para el Estado de Guanajuato y Artículos 15 y 24 fracción IV de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en Sesión Ordinaria Número 4, de fecha 29 (veintinueve) de Noviembre del año 2006 (Dos Mil Seis), APROBÓ LA EXPEDICIÓN DEL SIGUIENTE: -----

## REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS PARA EL MUNICIPIO DE VICTORIA, GTO.

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** El presente Reglamento tiene por objeto proveer a la observancia de la ley de hacienda para los municipios del estado en materia de registro y autorización de los peritos valuadores inmobiliarios, para la elaboración, realización y presentación de los avalúos fiscales que estos practiquen para trámites ante la Tesorería Municipal de Victoria, Gto.

**Artículo 2.-** Para los efectos del presente reglamento se entiende por el perito valuador inmobiliario, al profesionista que cuenta con los conocimientos y experiencia técnica necesaria para realizar avalúos a bienes inmuebles urbanos y rústicos.

**Artículo 3.-** La aplicación del presente reglamento le corresponde a la Tesorería Municipal, a través de su Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro.

**Artículo 4.-** Para la interpretación y aplicación del presente reglamento en las cuestiones no previstas por el mismo, se estará a lo dispuesto en la ley de hacienda para los municipios del estado de Guanajuato o se estará a lo que acuerde el presidente municipal.

## **CAPITULO II DEL REGISTRO Y AUTORIZACIÓN DE PERITOS VALUADORES.**

**Artículo 5.-** Para la práctica de los avalúos fiscales respecto de inmuebles es requisito indispensable que el perito cuente con autorización de perito valuador inmobiliario y como tal, se encuentre inscrito en el registro de peritos valuadores a cargo de la Tesorería Municipal.

**Artículo 6.-** Para obtener el registro y autorización de perito valuador, el interesado presentará solicitud en original y copia ante la Tesorería Municipal, presentando la documentación y requisitos siguientes:

- I. Copia certificada del acta de nacimiento.
- II. Copia certificada del título profesional de ingeniero civil, ingeniero topógrafo, arquitecto o de alguna profesión a fin con la valuación de bienes inmuebles, debidamente registrado ante la dirección de profesiones del estado y copia certificada de la cedula profesional.
- III. Currículum Vitae.
- IV. Acreditar experiencia mínima de dos años ininterrumpidos, en la valuación de bienes inmuebles;
- V. Constancia que lo acredite como miembro activo del colegio de su profesión.
- VI. Acreditar tener maestría o especialidad en materia de valuación de bienes inmuebles, avalada por alguna universidad del país, o bien constancia de registro ante la comisión nacional bancaria;
- VII. Presentar su registro federal de contribuyente y acreditar estar al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales;
- VIII. Presentar fianza emitida por institución legalmente autorizada a favor de la Tesorería Municipal, por la cantidad y vigencia que esta determine;
- IX. Presentar solicitud por escrito ante la Tesorería Municipal, con dos fotografías recientes, tamaño infantil para su debida identificación.

**Artículo 7.-** Presentada la solicitud debidamente requisitada, la Tesorería Municipal resolverá sobre la procedencia o no del registro o su refrendo, en un término no mayor de 30 días naturales a partir de la fecha de la solicitud.

En caso de que se resuelva en forma positiva, la Tesorería Municipal procederá a otorgar el registro y autorización correspondiente o su refrendo.

En caso de negativa, se comunicará al solicitante por escrito, los motivos y fundamentos por los que no se otorga el registro.

**Artículo 8.-** Efectuados los pagos correspondientes en la Tesorería Municipal, la dirección de catastro e impuestos inmobiliarios entregara al perito fiscal, planos y tablas de valores tanto de terrenos como de construcciones, así como los valores fiscales para los predios rústicos y demás instructivos para el procedimiento de valuación.

**Artículo 9.-** El registro tendrá una vigencia de un año, el cual podrá ser refréndable cada año, antes del 15 de enero de cada ejercicio fiscal previa solicitud por escrito del interesado. Para el refrendo, el interesado acompañara a su solicitud en original y copia, la documentación señalada en las fracciones V, VI, VII, VIII y IX del artículo 6 del presente reglamento.

**Artículo 10.-** Son obligaciones de los peritos valuadores:

- I. Sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente reglamento.
- II. Inscribirse ante la dirección de impuestos inmobiliarios y catastro.
- III. Realizar la inspección física de los inmuebles objeto de la valuación en forma personal y directa, para la elaboración de un plano general con levantamiento topográfico de la totalidad del predio con coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) y presentar en digital el plano en formato de Autocad (DWG que significa “drawing” que es dibujo) y en caso de ser fracción ubicarlo dentro del mismo para hacer la especificación en un plano tamaño carta u oficio que tendrá que ser anexado y entregado especificando superficie de cada una de las mismas que serán entregadas al notario público o al contribuyente para anexar dentro de la solicitud de permiso de división que posteriormente será validado por el departamento de Catastro.
- IV. Establecer su oficina en la cabecera municipal o en un domicilio fiscalmente registrado para el ejercicio de su actividad, colocando en lugar visible su número de registro como perito valuador.;
- V. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y dictámenes;
- VI. Abstenerse de imponer condiciones para o en la realización de sus trabajos como perito valuador; y
- VII. Las demás que determinen las leyes.

### **CAPITULO III DE LOS AVALÚOS.**

**Artículo 11.-** El perito fiscal deberá presentar en la dirección de catastro e impuestos inmobiliarios, el avalúo debidamente elaborado, pagando el 30% de los derechos por

práctica de avalúo, establecido por la ley de ingresos vigente para efecto administrativo y validación del mismo.

**Artículo 12.-** Los avalúos fiscales deberán ser presentados por el perito valuador que los practico, en la dirección de impuestos inmobiliarios y catastro, para su revisión, registro y captura, los cuales deberán contener por lo menos los datos siguientes:

- I. Nombre del propietario o poseedor del inmueble y de la persona que lo haya solicitado.
- II. Los fines para los cuales se requiera el avalúo;
- III. La descripción y ubicación del bien inmueble valuado.
- IV. El número de cuenta predial, región y numero de manzana;
- V. Un dibujo a escala debidamente acotado del inmueble ya sea baldío o edificado, señalando los diferentes tipos de construcción y la distancia a la esquina de la calle más próxima, así como la fecha en que se practicó el avalúo; asimismo, tratándose de división del predio, se deberá anexar plano topográfico con coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) de la totalidad del predio, especificando dentro del mismo y con la fracción a dividir con superficie restante y la que se desprende, y deberá entregarse al notario o contribuyente para el trámite de solicitud de permiso de división, mismo que será validado por el departamento de Catastro de la Tesorería municipal para anexarse a la traslación de dominio
- VI. Las demás que indique la dirección de impuestos inmobiliarios y catastro.

**Artículo 13.-** En todo caso y para todos los efectos legales que procedan, los peritos serán responsables de los avalúos que practiquen, de su razonable exactitud y de que los mismos se formulen de acuerdo a las presentes disposiciones y demás de carácter legal y administrativo aplicables.

**Artículo 14.-** Los peritos valuadores estarán impedidos para actuar como tales, en aquellos asuntos propios, de su cónyuge, parientes consanguíneos en línea directa sin limitación de grado, colaterales hasta el cuarto grado y parientes por afinidad; de la misma manera estarán impedidos para actuar en los asuntos en que por cualquier circunstancia no puedan emitir sus dictámenes con entera y absoluta imparcialidad.

**Artículo 15.-** En los avalúos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio el valor del local, departamento, casa habitación o despacho deberá determinarse en función del valor de sus áreas probadas, de sus propias instalaciones, del porcentaje que le corresponda con relación al valor total del terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada.

**Artículo 16.-** En casos de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo, deberá tomar en cuenta el programa o plan de desarrollo urbano municipal o se afectara en su caso con los factores de incremento o demerito que le correspondan, de acuerdo con los criterios que emita la Tesorería Municipal.

**Artículo 17.-** En caso de terrenos urbanos o sub-urbanos cuyo mejor uso sea el desarrollo inmobiliario a futuro, deberá utilizarse el método de cálculo del valor residual, tomando como mínimo la superficie de 10,000.00 metros cuadrados en adelante.

**Artículo 18.-** Para la valuación de edificaciones se deberán precisar todos los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su uso, calidad y descripción de los elementos de construcción que se indicaran en forma pormenorizada y completa, señalándose para cada tipo un valor.

**Artículo 19.-** Por cada avalúo fiscal autorizado, el contribuyente cubrirá los derechos que establezca la ley de ingresos para los municipios del estado.

**Artículo 19 Bis.** En la elaboración de los respectivos avalúos, los peritos deberán apegarse a los formatos establecidos por la Tesorería Municipal, cubriendo todos los requisitos que en los mismos se indiquen, basándose en la metodología de valuación contenida en la Ley de Ingresos que para cada ejercicio fiscal resulte aplicable en el Municipio de Victoria, Guanajuato, la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y a las disposiciones que al efecto emita la Tesorería Municipal.

**Artículo 19 Ter.** Los avalúos fiscales deberán ser presentados por el perito que los practicó, en el Departamento de Catastro, para su revisión, autorización y captura en su caso, de acuerdo a los lineamientos vigentes a la fecha, por medios impresos y digitales, los cuales deberán contener, además de lo ya establecido en el presente Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de Victoria, Gto., ya sea baldío o con construcción, deberá cubrirse el importe establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio de Victoria, para el ejercicio fiscal vigente.

#### **CAPITULO IV DE LAS SANCIONES Y RECURSOS.**

**Artículo 20.-** La aplicación de las sanciones por violación al presente reglamento corresponde al presidente municipal, quien con fundamento en lo dispuesto por el artículo 70 fracción XVIII de la ley orgánica municipal para el estado de Guanajuato, delega expresamente esa facultad en el titular de la Tesorería Municipal.

**Artículo 21.-** Los peritos valuadores se harán acreedores a las sanciones administrativas previstas en el presente capítulo, cuando incumplan cualquiera de las obligaciones previstas en el artículo 10 y las demás contenidas en el presente ordenamiento.

**Artículo 22.-** Cuando el perito valuador incurra en cualquiera de los supuestos contemplados en el artículo anterior, se hará acreedor a las sanciones administrativas siguientes:

- I. Apercibimiento.
- II. Suspensión temporal de su registro; y

III. Cancelación definitiva de su registro.

**Artículo 23.-** La Tesorería Municipal podrá aplicar al perito valuador, cualquiera de las sanciones previstas en el artículo anterior, de acuerdo a la gravedad y frecuencia de la falta cometida, la importancia del daño causado, y en su caso, hará efectivo el monto total de la fianza otorgada en términos del artículo 6º fracción VIII, para subsanar el daño.

**Artículo 24.-** En caso de que proceda la suspensión del registro de perito valuador, esta será de tres a doce meses.

**Artículo 25.-** Procederá la cancelación definitiva del registro de perito valuador, en los supuestos siguientes:

- I. Haber obtenido el registro con información y/o documentación falsa.
- II. Cuando habiendo sido suspendido temporalmente su registro, el perito valuador reincida en la violación a cualquier disposición del presente ordenamiento o que le señale la ley;
- III. Por la cancelación de la autorización, registro o inhabilitación como perito valuador por la comisión nacional bancaria, conforme a ordenamientos legales y administrativos aplicables y,;
- IV. Por ser condenado por delito intencional relacionado con sus funciones, mediante sentencia ejecutoria que amerite pena corporal o que por la misma sea suspendido del ejercicio profesional.

**Artículo 26.-** La imposición de las sanciones se realizará previa audiencia al infractor, conforme al siguiente procedimiento.

- I. Se notificará por escrito al presunto infractor el inicio del procedimiento, haciendo saber las causas y fundamentos del mismo.
- II. En la audiencia de calificación se escucharán los alegatos que formule en su favor y desahogaran las pruebas que se requieran, se abrirá un periodo probatorio suficiente para el desahogo de las mismas; y
- III. Al término de la audiencia o del desahogo de las pruebas, en su caso, la Tesorería Municipal dictará la resolución que corresponda, notificando personalmente al interesado.

En el desarrollo del procedimiento se aplicarán en lo conducente, de manera supletoria, las disposiciones relativas al procedimiento administrativo previsto en la ley de hacienda para los municipios del estado de Guanajuato.

**Artículo 27.-** Contra la sanción impuesta, el afectado podrá interponer el recurso de inconformidad en los términos de la ley orgánica municipal.

## **T R A N S I T O R I O S :**

**Artículo Primero.-** El presente reglamento entrara en vigor el cuarto día de su publicación en el periódico oficial del gobierno del estado.

**Artículo Segundo.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente ordenamiento.

Por lo que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 70 fracción VI y 205 de la ley orgánica municipal para el estado de Guanajuato, mando de imprima, publique y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el Palacio Municipal de Victoria, Gto., a los 29 (veintinueve) días del mes de Noviembre del año 2006 (Dos Mil Seis).

---

**PROFR. PEDRO MENDIETA CHAIRE  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

---

**PROFR. J. GUADALUPE AGUILAR RAMIREZ  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
(Rúbricas)**

### **NOTA:**

Las modificaciones realizadas al presente Reglamento entrarán en vigor al día siguiente al de su Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**POR TANTO CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 77 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO. DADO EN EL SALON DE CABILDOS "BENITO JUAREZ" DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE VICTORIA, GUANAJUATO. A LOS 09 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2022.**

### **NOTA:**

Se reforman mediante acuerdo municipal, los artículos 10, fracción III, artículo 12 fracción v y se adicionan los artículos 19 Bis y 19 ter de dicho ordenamiento, quedando de la siguiente manera, publicada en el Periódico 14, Segunda Parte, 19 de enero del 2023.